

Sygn. akt II Ca 668/13

POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2014 roku w S.

sprawy wniosku *S. M., W. B., K. T., M. T., E. H., H. S., M. S., J. J.*

z udziałem *Gminy (...)*

o wpis do księgi wieczystej

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców

od postanowień Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 19 kwietnia 2013 r., sygn. akt Kw (...), Kw (...), Kw (...), Kw (...), Kw (...), Kw (...) oraz Kw (...)

po s t a n a w i a:

- 1. umorzyć postępowanie apelacyjne wywołane apelacjami od postanowień Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 19 kwietnia 2013 r. w sprawach o sygn. akt: Kw (...) (DzKw (...)), Kw (...) (DzKw (...)) oraz Kw (...) (DzKw (...));**
- 2. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wykreślić z działu IV Kw (...) (DzKw (...)) hipotekę w kwocie 59 228 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem) złotych i 22 (dwadzieścia dwa) grosze i wniosek o wpis hipoteki oddalić;**
- 3. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wykreślić z działu IV Kw (...) (DzKw (...)) hipotekę w kwocie 59 228 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem) złotych i 22 (dwadzieścia dwa) grosze i wniosek o wpis hipoteki oddalić;**
- 4. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wykreślić z działu IV Kw (...) (DzKw (...)) hipotekę w kwocie 59 228 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem) złotych i 22 (dwadzieścia dwa) grosze i wniosek o wpis hipoteki oddalić;**

5. **ustalić, że koszty postępowania apelacyjnego uczestnicy ponoszą we własnym zakresie.**

II Ca 668/13

UZASADNIENIE

Postanowieniami z dnia 19 kwietnia 2013 r., wydanymi w sprawach Dz. Kw (...), Dz. Kw (...), Dz. Kw (...), Dz. Kw (...), Dz. Kw (...) i Dz. Kw (...), Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie utrzymał w mocy wpisy Referendarza Sądowego z dnia 7 marca 2013 r., którymi to jednocześnie z wyodrębnieniem poszczególnych lokali z nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., przeniesiono do współobciążenia hipotekę przymusową w kwocie 59 228,22 zł wpisaną w księdze wieczystej (...) na rzecz Gminy (...) do nowozałożonych ksiąg wieczystych urządzonych dla wyodrębnionych lokali.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i prawnym:

Aktem notarialnym z dnia 7 lutego 2013 r., repertorium A numer (...), sporządzonym w P. przed notariuszem A. G., zawarto umowę o ustanowienie odrębnej własności następujących lokali położonych w budynku usytuowanym przy ul. (...) w S., dla którego to prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...):

- lokalu użytkowego nr (...) należącego do J. J.;
- lokalu mieszkalnego nr (...) należącego do S. M.;
- lokalu użytkowego nr (...) należącego do W. B.;
- lokalu użytkowego nr (...) należącego do M. T. i K. T.;
- lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) należącego do E. H.;
- lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) należącego do H. S. i M. S..

Dnia 8 lutego 2013 r. wpłynęły do Sądu Rejonowego - Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych wnioski zawarte w w/w akcie notarialnym, o wyodrębnienie z księgi wieczystej numer (...) wskazanych wyżej lokali i założenie nowych ksiąg wieczystych dla tych lokali oraz wpisanie prawa własności na rzecz poszczególnych właścicieli, a także wpis w księdze wieczystej (...) udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością każdorazowego właściciela tychże lokali.

Referendarz Sądowy postanowieniami z dnia 7 marca 2013 r. dokonał wpisu na podstawie w/w wniosków ustanawiając następujące księgi wieczyste:

- dla lokalu użytkowego oznaczonego numerem (...) – KW nr (...);
- dla lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) – KW nr (...);
- dla lokalu użytkowego oznaczonego numerem (...) – KW nr (...);
- dla lokalu użytkowego oznaczonego numerem (...) – KW nr (...);
- dla lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) – KW nr (...);
- dla lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) – KW nr (...).

Jednocześnie, z urzędu przeniósł z KW nr (...) do współobciążenia z powyższymi księgami wieczystymi hipotekę przymusową łączną zwykłą w kwocie 59.228,22 zł na rzecz Gminy (...) i w związku z tym ujawnił z urzędu w dziale IV KW (...) jako księgi z nią współobciążone w/w księgi wieczyste.

Na powyższe orzeczenia wpłynęły skargi, w których właściciele wyodrębniony lokali wnieśli o uchylenie wpisów dotyczących przedmiotowej hipoteki.

Sąd I instancji zważył, że przy ocenie zasadności i legalności wpisu sąd wieczystoksięgowy jest związany zakresem swej kognicji, określonym w art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, że wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba, że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu, a rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Analiza dokumentów załączonych do wniosku, doprowadziła Sąd I instancji do wniosku, że zaskarżony wpis został dokonany prawidłowo.

Sąd I instancji wskazał, iż aktem notarialnym z dnia 7 lutego 2013 r. stawający znieśli współwłasność nieruchomości opisanej w KW numer (...) i ustanowili odrębną własność lokali. W dziale IV w/w księgi wieczystej wpisana jest „hipoteka przymusowa łączna zwykła w kwocie 59.228,22 zł na rzecz Gminy (...), hipotek na udziale (...).000 części D. i B. małżonków M. - zabezpiecza spłatę należności wynikających z tytułów wykonawczych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu”. Podkreślił, że badanie treści i formy dokumentu ma na celu stwierdzenie, czy określone zdarzenie prawne uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi. Sąd zacytował w tym miejscu treść § 11 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów nadto art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Przyznał, że faktycznie zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r., sygn. akt P 157/12, art. 76 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji.

Podkreślił, że w/w przepis stracił moc w tym zakresie, jednakże z orzecznictwa Sądu Najwyższego wydanego na gruncie stanu prawnego przed zmianą nadaną ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. dotyczącego losu prawnego hipoteki obciążającej udział jednego ze współwłaścicieli nieruchomości w przypadku podziału tej nieruchomości wynika, że hipotekę taką należy przenieść do księgi wieczystej odłączonej (vide: postanowienie SN z dnia 24 maja 2007 r. V CSK 67/07, oraz z dnia 8 lipca 2003 r. IV CK 422/02). Przytoczył również stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższym w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2011 r. II CSK 364/10 oraz z dnia 18 lutego 2010 r. II CSK 406/09.

Sąd Rejonowy uznał, że jeżeli następuje podział nieruchomości obciążonej hipoteką, wpis w nowozałożonej księdze wieczystej dokonywany jest z urzędu i ma w tym wypadku charakter deklaratoryjny. Brak wpisu nie eliminuje hipoteki łącznej i podlega uzupełnieniu.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że obciążenia wpisane w dziale IV księgi wieczystej nr (...) można i należało przenieść do nowozałożonych ksiąg wieczystych wyodrębnionych lokali. W obecnym stanie prawnym nie ma żadnego przepisu, który pozwalałby na bezobciążeniowe wyłączenie części nieruchomości powstałej przez podział w sytuacji, gdy przed jej podziałem udział jednego z współwłaścicieli był obciążony hipoteką.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wydanego w sprawie Dz. Kw (...) wniósł J. J. zaskarżając je w całości. Wniósł o jego zmianę poprzez uchylenie spornego wpisu o hipotece i umorzenie postępowania w tym zakresie, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że przepis ten, w brzmieniu obowiązującym po dniu wejścia w życie wyroku TK z dnia 10 lipca 2012 r. (sygn. P 15/12), stanowi materialnoprawną podstawę do obciążenia części ułamkowych wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział nieruchomości obciążonej w części ułamkowej hipoteką.

W ocenie strony skarżącej, przeprowadzona przez Sąd Rejonowy wykładania aktualnego brzmienia art. 76 ust 1 u.k.w.h. świadczy nie tylko o niezrozumieniu istoty przedmiotowego orzeczenia TK, ale przede wszystkim skutkuje wypaczeniem intencji, jakie legły u podstaw wyrugowania na jego skutek z porządku prawnego zawartej w tym przepisie normy prawnej. Wszelkie próby doszukiwania się w obecnym brzmieniu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. podstaw

do obciążania nieruchomości przypadających współwłaścicielom, którzy przed podziałem nie byli ani dłużnikami osobistymi, ani rzeczowymi wierzycielami hipotecznymi, uznane być powinno za niedopuszczalne, jako naruszające istotę prawa własności w kształcie, w jakim podlega ono konstytucyjnej ochronie.

Apelujący podkreślił, że przeprowadzona przez Sąd Rejonowy wykładania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w jego obecnym brzmieniu, ignorująca dokonaną przez Trybunał Konstytucyjny ocenę normy zakodowanej w wyeliminowanym zdaniu drugim tego przepisu, stoi w sprzeczności z zapisaną w art. 2 Konstytucji RP zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, której jednym z przejawów jest zasada zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa. Albowiem wnioskodawca, mając pełną świadomość ciężenia hipoteki na udziale we współwłasność dwojga innych uprawnionych, nie podjąłby decyzji o wyjściu ze stosunku współwłasności polegającego na wyodrębnieniu własności jego lokalu, gdyby nie wejście w życie przedmiotowego wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Nadto, wychodząc z założenia, że zasadą jest domniemanie zgodności aktów normatywnych z postanowieniami Konstytucji, skarżący mógł oczekiwać, że dokonując wykładni art. 76 ust. 1 u.k.w.h., Sąd nie obciąży jego nieruchomości hipoteką ciężącą na udziale innych współwłaścicieli.

Apelacje o podobnej treści wywiedli również: H. S. i M. S. od postanowienia wydanego w sprawie Dz. Kw (...); E. H. od postanowienia wydanego w sprawie Dz. Kw (...); S. M. od postanowienia wydanego w sprawie Dz. Kw (...); K. T. i M. T. od postanowienia wydanego w sprawie Dz. Kw (...) oraz W. B. od postanowienia wydanego w sprawie Dz. Kw (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wywiedziona apelacja skutkowałą zmianą zaskarżonego postanowienia, choć z innych względów, aniżeli podnoszone przez apelujących w wywiedzionym środku zaskarżenia.

W pierwszej kolejności wskazać należało, iż pismem z dnia 18 marca 2014 r. występująca w sprawie pełnomocnik skarżących, cofnęła wywiedzione w sprawie apelacje w imieniu W. B., K. T. i M. T., nadto J. J. (k.11). Wobec tego zważyć należało, iż z dyspozycji art. 391 § 2 zdanie pierwsze k.p.c. wynika, że w razie cofnięcia apelacji sąd drugiej instancji umarza postępowanie apelacyjne i orzeka o kosztach jak przy cofnięciu pozwu. Mając na względzie, iż w sprawie została przez część ze skarżących cofnięta apelacja, koniecznym było umorzenie postępowania apelacyjnego w zakresie, w jakim wywołane ono było wniesionymi przez W. B., K. T. i M. T., oraz J. J. środkami zaskarżenia.

Wobec powyższego, na podstawie art. 391 § 2 k.p.c. orzeczono jak w pkt 1 sentencji postanowienia.

W dalszej kolejności, Sąd Odwoławczy zważył, iż wywiedzioną skargą na orzeczenie Referendarza Sądowego jak również apelacją, skarżący kwestionowali zasadność przeniesienia przy wyodrębnianiu z księgi wieczystej (...) lokali mieszkalnych nr (...) mieszczących się w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., do współobciążenia z księgą wieczystą (...) (założoną dla lokalu (...)), (...) (założoną dla lokalu nr (...)) i (...) (założoną dla lokalu nr (...)) hipoteki przymusowej łącznej zwykłej w kwocie 59.228,22 zł na rzecz Gminy (...).

W kontekście rozpoznawanej sprawy wskazać należy, iż przepis art. 626⁸ § 1 k.p.c. stanowi, że wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Nadto z § 2 cytowanego artykułu wynika, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z powyższego przepisu wynika jednoznacznie, iż co do zasady wpis dokonywany jest przez sąd wieczystoksięgowy na wniosek i w jego granicach. Sąd badając złożony wniosek o wpis w księdze wieczystej sprawdza, czy został on złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żądanego w nim wpisu. Podkreślić w tym miejscu należy, iż sąd wieczystoksięgowy działa w oparciu o wniosek. Oznacza to, że ocena prawidłowości dokonanego wpisu winna być dokonywana na moment złożenia wniosku o wpis i przy uwzględnieniu treści tegoż wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Przyjąć należy, że Sąd w zasadzie nie może brać pod uwagę innych okoliczności, które powstały po złożeniu wniosku.

Jednakże, należy mieć na uwadze, iż czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej (orz. SN z dnia 25.02.1963r, II CR 177/62).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należało, iż na chwilę rozstrzygnięcia przez Sąd II instancji pierwotne źródło zaskarżonych wpisów dotyczących hipoteki przymusowej łącznej zwykłej w kwocie 59.228,22 zł przestało istnieć. Do powyższego wniosku prowadzi analiza załączonej do akt sprawy księgi wieczystej oznaczonej numerem (...). Albowiem z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., nr (...), wynika jednoznacznie, iż w dniu 16 sierpnia 2013 r. wpłynął wniosek „o wykreślenie hipoteki w kwocie 59.228,22 zł z KW nr (...) oraz (...) na rzecz Gminy (...)” (k.1573-1574 verte). Nadto z załączonego do wniosku pisma datowanego na dzień 22 lipca 2013 r. wynika, że należności wynikające z tytułów wykonawczych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami zastępstwa procesowego, które były postawą do wpisu hipoteki zostały uregulowane (k. 1575). Co za tym idzie, na skutek wykreślenia hipoteki z macierzystej księgi wieczystej, nie istnieje już obciążenie, które podlegałoby ewentualnie przeniesieniu do współobciążenia z księgami wieczystymi założonymi dla wyodrębnionych lokali. Zaś okoliczność ta wystąpiła kilka miesięcy po dokonaniem przez Referendarza Sądowego w dniu 7 marca 2013 r. wpisie.

Sąd II instancji uznał, iż z uwagi na powyższe, na obecnym etapie postępowania nie zachodzi przeto konieczność rozstrzygnięcia sporu dotyczącego prawidłowości przeniesienia przy wyodrębnianiu z księgi wieczystej (...) poszczególnych lokali do współobciążenia z księgami wieczystymi założonymi dla wyodrębnionych lokali hipoteki przymusowej łącznej zwykłej w kwocie 59.288,22 zł na rzecz Gminy (...). Albowiem w istocie, na chwilę obecną, z uwagi na wykreślenie hipoteki z macierzystej księgi wieczystej, nie istnieje żadne obciążenie, które podlegałoby ewentualnie przeniesieniu. W takiej sytuacji, upadła również konieczność ustosunkowywania się do kwestii czy prawidłowym było przeniesienie przy wyodrębnianiu z macierzystej księgi wieczystej poszczególnych lokali hipotek przymusowej łącznej zwykłej w kontekście interpretacji art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.).

Sąd II instancji jedynie na marginesie wskazuje, iż co prawda w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r. (sygn. P 15/12) z dniem 19 lipca 2012 r. utracił moc obowiązującą przepis zawarty w art. 76 ust. 1 zdanie drugie stanowiący, że „hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział”. Jednakże, nie został jednocześnie z cytowanym przepisem uchylony § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Zaś z treści obowiązującego § 11 ust. 2 powyższego rozporządzenia wynika, że „w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciężące na nieruchomości”. Komentowany przepis nakazuje sądowi wieczystoksięgowemu działać z urzędu w przypadku przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej. Wówczas sąd zobligowany jest do przeniesienia do współobciążenia wszystkich ciężarów.

W niniejszej sprawie powstała zatem do rozstrzygnięcia ważna z punktu widzenia prawa o księgach wieczystych i hipotece kwestia: czy – wobec uznania art. 76 ust. 1 zdanie 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124 poz. 1361 z późn. zm.) za niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 roku, P 15/12) – możliwe jest w dalszym ciągu przeniesienie przez Sąd z urzędu do współobciążenia wszystkich praw, roszczeń i innych ciężarów lub ograniczeń na nieruchomości w przypadku założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej na podstawie § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102 z 2001r, poz. 1122 z późn. zm.). Kwestia ta jednakże, wobec nie istnienia w chwili obecnej w księdze macierzystej wpisu hipoteki przymusowej, który mógłby zostać przeniesiony do współobciążenia z księgami lokalowymi, nie może zostać merytorycznie rozpoznana przez sąd odwoławczy.

Niemniej jednak, choć nie ze względów podnoszonych w wywiedzionych apelacjach, z uwagi na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej nr (...) konieczna okazała się zmiana zaskarżonego postanowienia. Sąd II instancji uznał, że w okolicznościach sprawy zasadne jest wykreślenie z działu IV Kw (...) (DzKw (...)), (...) (DzKw (...)) oraz (...) (DzKw (...)) hipoteki w kwocie 59.228,22 zł oraz oddalenie wniosku o wpis teŝ hipoteki.

Mając powyŝsze na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w pkt 2, 3 i 4 sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., który ustanawia w postępowaniu nieprocesowym generalną zasadę ponoszenia przez strony kosztów związanych z ich udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszym postępowaniu wieczystoksięgowym brak jest podstaw do odstąpienia od reguły zawartej w tym przepisie. Z istoty postępowania wieczystoksięgowego wynika bowiem, że nie występuje w nim kolizja interesów uczestników postępowania. Jest to postępowanie rejestrowe, nie ma w nim możliwości rozstrzygnięcia sporów o własność czy prowadzenia jakiegokolwiek postępowania rozpoznawczego, jak to ma miejsce w innych postępowaniach niespornych (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lipca 2010 r., II Cz 54/10).

Wobec powyŝszego orzeczono jak w pkt 5 sentencji postanowienia.